

CAPITULO IV

DERECHO REGISTRAL



- 4.1 Introducción
- 4.2 Derecho Registral
- 4.3 Fines del Derecho Registral
- 4.4 Publicidad Registral
- 4.5 Sistemas Regístrales
- 4.6 Principios Regístrales
- 4.7 Instrumentos Regístrales

CAPITULO IV

DERECHO REGISTRAL

4.1 INTRODUCCION

A medida que nuestra sociedad avanza, sea con la tecnología, ideologías, los modos de rechazar el tráfico comercial, económico y jurídico y por el hecho de manejar grandes o pequeñas actividades, nos vemos en la necesidad de recurrir a los diferentes medios de formalidades que la ley regula a efectos de asegurar nuestro patrimonio y que el mismo circule para que se vaya incrementando y poder tener una estabilidad económica relativa que es, a lo que todas las personas (sean empresarias, personas jurídicas o naturales) esperan.

A través de la historia de la humanidad han existido sistemas inmobiliarios no registrales, como el Sistema Romano que carecía de solemnidad constitutiva y de protección a terceros adquirentes ó el Antiguo Sistema Germánico que tenía solemnidad constitutiva y protegía a los terceros adquirentes; pero los sistemas inmobiliarios modernos son eminentemente registrales, es decir, son sistemas en los cuales los actos relativos a la transferencia y gravamen de los bienes inmuebles aparecen en relación con la institución del Registro de la Propiedad, a través del cual se verifica la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, hecho tan antiguo, "como la misma propiedad inmueble".

Para modernizar las instituciones del sector público y ofrecer todas las posibilidades de adaptación del ordenamiento jurídico a los notables cambios de hoy, entre ellas el acceso a las nuevas tecnologías para alcanzar la automatización. Se ha dado prioridad a la seguridad jurídica en aquellos espacios institucionales que requieren con urgencia cambios profundos en el orden estructural, político, económico y social.

Uno de esos ámbitos institucionales es el actual sistema registral y notarial signado por la idea y la práctica tradicional de coleccionar manualmente en libros o protocolos los documentos que sirven para constituir, modificar o extinguir los derechos inscribibles de los ciudadanos. En este sistema todo viene organizado según los nombres de los propietarios, pero se siente la vulnerabilidad de todas aquellas transacciones relacionadas con el tráfico de bienes y derechos reales, pues están expuestos a la alteración y forjamiento, a la doble titulación y a los peligros de la simulación.

Asimismo, la desvinculación existente entre los registros de inmuebles y un sistema catastral no permite mantener una base de datos con la información territorial indispensable para la planificación y el desarrollo de la riqueza nacional.

El Estado Ecuatoriano debe dictar normas y procedimientos, en el marco de la Ley Habilitante, orientadas a la automatización de los procesos registrales y notariales y aquellos que otorguen seguridad jurídica y garanticen los principios de libertad contractual y de legalidad de los derechos de las personas, de los actos, de los contratos y negocios jurídicos, de las sociedades mercantiles y de los bienes sometidos al régimen de publicidad en los registros y notarías.

El propósito fundamental de los Registros y Notarías es garantizar, mediante la publicidad registral, la certeza y la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, otorgándoles la presunción de verdad legal, oponible a terceros. Los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. [WEB. 4.1]

4.2 DERECHO REGISTRAL

4.2.1 Evolución Histórica

La evolución histórica del Derecho Registral Inmobiliario esta íntimamente ligada a la historia de la publicidad de las transmisiones inmobiliarias.

Sobre los orígenes de la publicidad, existe varios criterios, sin embargo no existe unanimidad en la concreta determinación de los mismos.

Algunos autores encuentran los orígenes de la publicidad inmobiliaria en el Derecho Hebreo, apoyándose en textos del Génesis y del Levítico. Según el capítulo XXIII del Génesis, Abraham adquirió un terreno en presencia del pueblo. Del Levítico se citan textos en los que se describen ventas de inmuebles celebradas en la puerta de la ciudad delante de varias personas en calidad de testigos.

En el Derecho Griego hay fundados precedentes de formas primitivas de publicidad inmobiliaria.

La manifestación más remota del fenómeno publicitario la encontramos en la costumbre de celebrar las ventas en mercados públicos, con la concurrencia de tres personas para memoria y testimonio de la transmisión, esta transmisión se la realizaba por medio de pregonero público o mediante la exhibición pública de carteles. Más adelante el anuncio de la transmisión cobre especial relieve con la intervención del magistrado, transformándose el acto en una especie de investidura pública a favor del adquirente. La inscripción de los actos y contratos de bienes inmuebles, ya se la realizaba en registros públicos, la inscripción de las ventas de inmuebles era requisito necesario para su validez.

En el Derecho Egipcio aparecen dos regímenes registrales, uno corresponde a la época ptolemaica (greco-egipcia) y otro al período de dominación romana.

En la época ptolemaica, las transmisiones inmobiliarias se documentaban en oficinas públicas, inscribiéndose después en un Registro Fiscal servido por un funcionario público. Tenían acceso al registro los contratos relativos a bienes

inmuebles, dichos contratos quedaban expuestos al público. El documento privado extendido por los contratantes se presentaba al registro y una vez pagado el impuesto, la inscripción suponía a una persona como propietaria o titular del derecho.

Por tanto los registros fiscales de esta época realizaban dos funciones: una función meramente fiscal y otra de carácter publicitario, puesto que no sólo tendían a la formación de un documento solemne con fines probatorios, sino a la creación de un título formal.

Durante la dominación romana encontramos dos clases de oficinas: una destinada a la recaudación de impuestos y otra hacer constar las transmisiones inmobiliarias. El registro o archivo se llevaba por orden alfabético de propietarios o titulares inscritos y en cada oficina había un índice registral que reflejaba todos los derechos inmobiliarios pertenecientes a una persona.

El ***índice registral*** era un registro de derechos declarados y servía para la información rápida sobre el estado de la documentación que estaba disponible en el archivo.

De lo expuesto se deduce la existencia de un sistema registral inmobiliario que si no coincide con nuestros registros, tiene puntos comunes y una analogía evidente. Sin duda el registro egipcio trató de dar seguridad al tráfico de inmuebles, evitando las enajenaciones por personas no titulares de los bienes. [LIB. 4.1]

4.2.2 Definición

Es un conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro de la Propiedad. (Sanz Fernández)

Es un conjunto de ***normas jurídicas*** que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral (que no es más que el derecho que tiene una

persona de informarse de los actos de la vida pública), brindando así seguridad jurídica a las personas.

El Derecho Registral Inmobiliario, es aquella parte del ***Derecho Civil*** que regula la constatación en el registro de la propiedad, de la constitución, reconocimiento, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles y los efectos de dicha registración, así como la expresión y efectos de las garantías estrictamente registrales. (Roca Sastre). [WEB 4.2]

4.2.3 Caracteres del Derecho Registral.

El Derecho Registral Inmobiliario es actualmente una parte del Derecho Civil, ya que éste estudia la estructura y contenido de los derechos reales, así como los modos de adquisición y pérdida. En cambio el Derecho registral regula principalmente la registración de los actos de constitución, modificación y extinción de los derechos reales inmobiliarios y sus efectos.

De ello podemos decir que sus caracteres son los siguientes:

1. Es un Derecho que contiene normas y disposiciones que pertenecen al ámbito del Derecho Privado y otras que caen de lleno en el ámbito del Derecho Público.
2. Está integrado por noemas de naturaleza adjetiva y sustantiva.
3. Es un Derecho limitado, en el sentido de que sólo son registrables los actos especialmente contemplados en la ley.
4. Es un Derecho esencialmente formalista en un doble aspecto:
 - a.) Exigiendo que los actos o contratos registrales consten, en principio, en títulos públicos
 - b.) Prescribiendo en la redacción de los asientos circunstancias cuya omisión acarrea muchas veces su nulidad.
5. Carece de sustantividad propia en el sentido de disciplina independiente.
6. Es un derecho constitutivo y legitimador de situaciones jurídicas.
7. Se refiere fundamentalmente a inmuebles y es un derecho protector del tráfico jurídico.

8. En el Derecho Registral está especialmente acentuado el interés público o social de sus normas, tanto cuando regula el instrumento de actuación de la publicidad en el que consiste el servicio público del Registro, como cuando protege a los que han confiado en la situación jurídica creada por él.

4.3 FINES DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

El Derecho Registral Inmobiliario tiene un fin esencial: conseguir la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario mediante normas encaminadas a la publicación de la situación jurídica de los bienes.

La seguridad del tráfico exige que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona no quede sin efecto por circunstancias que ella ignore.

El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad. La necesidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos.

Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico.

Al lado del fin primario que constituye la seguridad del tráfico, hay otros fines secundarios, como los de fomentar el crédito territorial, promover la circulación de la riqueza, evitar la ocultación de gravámenes y la doble venta. [LIB. 4.1]

4.4 PUBLICIDAD REGISTRAL

4.4.1 Definición

Es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral.

La publicidad es necesaria para garantizar los cambios en la titularidad de todos aquellos bienes, susceptibles de ser objeto de garantía.

La publicidad es indispensable, asimismo para determinar y garantizar una serie de conjuntos patrimoniales que aparecen como un todo orgánico, que al administrarse como objetos de tráfico, exigen un instrumento registral adecuado para su constatación.

4.4.2 Clasificación

- Publicidad Registral Notificativa: notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos, sirve para que un acto jurídico no este viciado de nulidad absoluta.
- Publicidad Registral Declarativa: da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.
- Publicidad Registral Constitutiva: da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona. [WEB 4.3]

4.5 SISTEMAS REGISTRALES

4.5.1 Definición

Sistema registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas

reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro".

4.5.2 Clasificación

Roca Sastre aparte de considerar los sistemas inmobiliarios no registrales, clasifica exhaustivamente los sistemas inmobiliarios registrales en:

- registros con efecto de requisito de oponibilidad
- registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros
- registros con plena eficacia formal o sustantiva.

Por ello desde este punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios en:

a. Sistemas que reducen el Registro a fines de simple publicidad o que adoptan el Registro con efectos de requisitos de oponibilidad:

- La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el Derecho común, careciendo el Registro de efectos constitutivos.
- Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles.
- Es un régimen de transcripción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato (sistema consensualista), sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.
- El Registro no se involucra en el acto de enajenación, el cual discurre por entero en el ámbito del Derecho Civil: "solo que para evitar, en lo

indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, sí el acto jurídico correspondiente quiere oponerse o hacerse valer contra de quien le pueda perjudicar".

- Fue adoptado por primera vez este sistema por el Código Napoleónico y ha sido imitado por Bélgica, Holanda, Italia, Portugal.

b. Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos **convalidantes**, presumen la exactitud del Registro y protegen plenamente a los terceros.

- La constitución de los derechos reales está completamente desvinculada de las formas de publicidad. La publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el Derecho Civil, es, y ésta es la regla general, voluntaria, si bien, en algún supuesto, el derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente (régimen de hipotecas).
- No limitan la efectividad del Registro a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes.
- Se establece la presunción de exactitud del Registro; lo que el Registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica (tal es la llamada legislación registral).
- Cuando las formas registrales contrastan con las formas constitutivas civiles de los derechos reales, las primeras triunfan sobre las segundas, la apariencia registral vence a la realidad jurídica **extra registral**, y el titular inscrito es mantenido en su adquisición (Principio de la fe pública registral).
- Sistema establecido en España y vigente en Cuba y demás países hispanoamericanos que se inspiraron en la Ley Hipotecaria española de 1861.

c. Sistemas que atribuyen al Registro eficacia constitutiva.

- Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. En tal sentido, la relación jurídica inmobiliaria ya no nace y produce sus efectos a tenor de lo pautado en el Derecho Civil, sino que la misma no tiene existencia jurídica hasta que el Registro toma razón de la voluntad o ánimo de generarla.
- Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva, y la subsidiaria de realizar por sí mismos la función de publicidad.
- Los asientos del registro tienen función constitutiva, pero para surtir sus efectos precisa que previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo del derecho real que el Registro da vida. El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación registral), y dicho contenido, aunque disienta de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral).
- El contenido registral se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del Registro. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que el Registro publica es toda y la única verdad y, por tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extraregistro. Australia adoptó, además, el sistema del título real, ya que no existe más título del derecho real que el emitido por el Registrador. [WEB 4.4]

4.6 PRINCIPIOS REGISTRALES

4.6.1 Definición

Principios inmobiliarios o hipotecarios son el conjunto de normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de Publicidad Inmobiliaria, de un determinado país

Son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral.

Los **Principios Regístrales** son de mucha trascendencia en los sistemas regístrales, ya que brindan seguridad jurídica, es decir, se puede conocer la solución antes que el problema se presente o antes que el supuesto se plantee. Los Principios Regístrales son Principios Generales Específicos del Derecho Registral.

Los Principios Regístrales informan el derecho positivo registral de cada Estado, orientando la aprobación de nuevas normas y Reglamentos Regístrales y sirviendo de orientación para una adecuada interpretación de las normas regístrales, aplicando los métodos generales de interpretación y de los métodos específicos de interpretación del derecho. Es decir, los Principios Regístrales cumplen funciones trascendentales en el derecho positivo registral de cada Estado, así como en la aplicación de las normas regístrales. Los Principios Regístrales sirven de base al derecho positivo registral de cada Estado son de mucha utilidad en la calificación registral, y para determinar los efectos de esta última, en los procesos de reproducción y reconstrucción de partidas regístrales y títulos archivados y en el procedimiento de Duplicidades de Partidas.

El Registro de Propiedad es la máxima Institución Jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no con una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos.

Dicha institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios bases

fundamentales, orientaciones principales o presupuesto que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

4.6.2 Clasificación

Los principios registrales consagrados expresamente en la legislación ecuatoriana jurídica son los que a continuación se enumeran: [LIB. 4.1]

1. Principio de **Rogación**
2. Principio de Prioridad
3. Principio de Fe Pública
4. Principio de Legalidad
5. Principio de Publicidad
6. Principio de **Tracto Sucesivo**
7. Principio de Inscripción

4.6.2.1 Principio De Rogación

El Principio de Rogación se encuentra consagrado en el Art. 715 del Código Civil, llamado también principio de instancia, y significa que las inscripciones en los Registros Públicos se extienden necesariamente a solicitud de la parte interesada, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir, a voluntad propia del Registrador; la rogatoria o a la solicitud es necesaria. "Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción..." Toda inscripción se efectuará a instancia de quien adquiera el derecho, del que lo transmite o de quien tenga interés en asegurarlo. Los notarios o sus dependientes expresamente autorizados para ello, pueden ser representantes de títulos, están también facultados para hacer valer los recursos que permitan los reglamentos de los registros".

Cualquier persona puede solicitar la inscripción o anotación preventiva de un título, sin necesidad de acreditar legítimo interés o personería.

Excepciones:

- a. Cuando se haya incurrido en error material; cuando sin intención de causar daño, se han escrito unas palabras por otras, emitido por la expresión de alguna circunstancia, cuya falta no causa nulidad, o equivocado los nombres propios al copiarlos del título, sin cambiar por eso
- b. Cuando se trata de la hipoteca legal "Las hipotecas legales a que se refiere el artículo se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del Registrador.
- c. Según Decreto, que para efectos del cobro de deudas laborales que tuviera el empleador, cierre del centro de trabajo sin autorización expresa y siempre que no se haya abonado a sus trabajadores, de tratarse de embargo sobre bienes muebles del empleador, la inscripción en los registros públicos será de oficio y en el día de recibida la notificación pertinente, sin costo alguno para los demandantes.
- d. La Institución encargada, remitirá al Registro Predial Urbano el título rectificatorio con los nuevos planos, para que el Registrador proceda a realizar la inscripción correspondiente.
- e. Se presume la extinción de las sociedades inscritas en el Registro cuyo período de duración se encuentra vencido siempre que no se nombren liquidadores en el plazo previsto, la respectiva oficina registral procederá a cancelar de oficio la inscripción de las sociedades extinguidas.

4.6.2.2 Principio De Prioridad

El Principio de Prioridad es uno de los fundamentos de la legislación registral, y su base reside en el axioma jurídico *prior in tempore in jure*" (El primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho).

Su esencia reside en la ordenación del rango o preferencia de los derechos reales inscritos en el registro, conforme a la secuencia cronológica determinada por la fecha de su inscripción y, a su vez, la fecha de inscripción está determinada por el día y la hora de su presentación.

Prioridad de Rango: es la posibilidad de conurrencia registral, los derechos inscritos no se excluyen, pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción. Son permisibles los siguientes negocios de rango:

- Reserva de rango: Se hace referencia a lo prescrito en la Ley del registro que se refiere al bloqueo registral.
- **Permuta de Pago**: Intercambio de rangos por dos hipotecas ya inscritos.
- Posposición de Rango: Una sola de las hipotecas está inscrito, cediendo ésta su lugar a otra, que se constituye recién.
- Coparticipación: Pluralidad de Derechos hipotecarios de dos formas: Compartida Inicialmente, que esté autorizada la coparticipación.

Prioridad excluyente: si un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podría inscribirse. Existe un cierre registral y se expresa de 2 modos:

1. Si un título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir se rechazará la inscripción del título incompatible.
2. Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible, es condicional, en el sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y éste podría lograr acceso al registro. [LIB. 4.1]

4.6.2.3 Principio De Fe Pública Registral

Este principio está incorporado en el Art. 1744 del Código Civil. Se halla justificado por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación a

base de los asientos de inscripción que obran en los registros. Pero, cabe señalar que la protección que brinda se refiere únicamente a los terceros de Buena Fe que adquieren a título **oneroso** (deben ser **concomitantes**) por otro lado, la buena fe del tercero se presume, lo que significa que quien lo niega, tiene la obligación de probarla. Si una persona adquiere derechos de otra, que en el registro aparece con derecho a otorgarlo, e inscribirse su adquisición, está en camino, pero sólo en camino de convertirse en tercero registral y por lo tanto de ampararse en el principio de fe pública registral con lo cual logrará hacer a su derecho absolutamente inatacable por todos.

4.6.2.4 Principio De Legalidad

El Principio de Legalidad se encuentra consagrado en la Ley del registro de Inscripciones Art. 11 literal a. Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

Son presupuestos básicos para llegar a la inscripción:

1. Que se inicie el procedimiento registral mediante peticiones de registración y presentación de un título formal.
2. Que el título presentado sea público, válido y perfecto.
3. Que el registrador examine el título en su forma, en su contenido y en la posible relación con los asientos del registro.

Se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente, y el medio para lograrlo es someter los títulos a examen que es lo que se llama calificación registral.

Calificación Registral.- Es el análisis minucioso y exhaustivo que debe realizar el Registrador respecto a la licitud del acto, contrato, resolución judicial o administrativa, teniendo en cuenta las normas legales vigentes y los antecedentes que obran en los Registros Públicos, que son los asientos pre-existentes, índices. La calificación de acuerdo al principio de legalidad, consiste en un juicio de valor,

no para declarar un derecho dudoso, sino para incorporar o no al registro una nueva situación jurídico – registral. El registrador debe calificar lo siguiente:

- a. Legalidad de Documentos; en caso de documentos notariales, se debe apreciar: La competencia del notario, el cumplimiento de los requisitos de formalización del documento, como el uso del papel adecuado, el pago de los tributos correspondientes, la autenticidad de los tributos correspondientes, la autenticidad del parte notarial así como la pertenencia del tipo de documento del cual se trate con relación al acto.
- b. Capacidad de los Otorgantes
- c. La Validez del Acto; el registrador debe efectuar la calificación verificando si existe o no razones de nulidad en las manifestaciones de voluntad,
- d. Identificación. El registrador debe verificar la identidad entre el titular del Derecho inscrito y la persona que interviene en el acto jurídico de materia de inscripción.

4.6.2.5 Principio de Publicidad

El registro surge en la vida jurídica como un medio técnico y perfecto para lograr la publicidad de las relaciones inmobiliarias. Su finalidad es la de buscar la seguridad de estas, protegiendo a quien haya confiado en lo que el registro publica.

Por este principio se presume, sin admitirse prueba en contrario, de que todos están enterados del contenido de las inscripciones. Esta presunción es "juris et de jure" (porque no se admite prueba), en contrario nadie podrá alegar desconocimiento o ignorancia de lo que aparece inscrito en las formas y/o fichas de inscripción que constan en los Registros Públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción, los que se encuentran archivados.

Hay dos clases de publicidad.

- a. Publicidad Material. Es la contenida en el enunciando mismo del principio; está "in re" (en el Texto mismo del principio); por lo que nadie puede alegar su desconocimiento.
- b. Publicidad Formal. la misma que se hace realidad con la obligación de los funcionarios de los Registros Públicos de informar a quien lo solicite del contenido de las inscripciones y títulos archivados; se da de dos maneras.
 - Publicidad Formal Directa. Es decir directamente en las oficinas de los registros públicos a la que se puede acudir cualquier persona y pedir que se exhiban los tomas y/o fichas.
 - Publicidad formal Indirecta. El usuario puede solicitar cualquier certificado que requiere como son los certificados de gravámenes, copia literal, etc. Previa la presentación de una solicitud y el pago de los derechos correspondientes. [LIB. 4.1]

4.6.2.6 Principio de Tracto Sucesivo.

Llamado también de tracto continuo, es un principio de sucesión de ordenación; el titular queda inmunizado, protegido contra todo cambio no consentido por él. Este principio se encuentra consagrado en el Código Civil Art. 727.

El principio de tracto sucesivo tiene carácter formal por estar impuesto por una norma que no es de Derecho Inmobiliario Registral Material, sino formal ya que pertenece al procedimiento de inscripción y se dirige al Registrador, mandándole que cierre el libro de inscripciones a todo título que pretenda su inscripción cuando no cumpla el tracto sucesivo. Este principio no solamente se da en el Registro de Propiedad inmueble, si no también en el Registro Mercantil.

Del principio de tracto resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones, mostrando la historia de la propiedad inmueble. Porque:

- (1) En la historia del registral de cada inmueble, cada título llegado al registro ha producido un asiento. La serie de títulos ha engendrado una cadena de asientos que se conoce con la denominación de tracto sucesivo formal.
- (2) Pero cada título y por tanto cada asiento, lleva un titular. La serie de títulos inscritos ha producido una ***genealogía*** de titulares. Se llama a esto tracto sucesivo material.
- (3) Por regla general, cada título y cada titular tienen un asiento. Por excepción, en un mismo asiento se pueden comprender varios actos transmitidos. Este supuesto se llama tracto sucesivo abreviado.

Existen excepciones de tracto en casos de:

- (a) Sentencias en que se declare que alguien a ganado el dominio por usucapión.
- (b) Resoluciones administrativas en virtud de las cuales el estado adjudica bienes baldíos a quienes los ha poseído en la forma que emana la ley.

En el primer caso, porque es muy posible que no se sepa quien era el anterior propietario; y en el segundo porque no existía titularidad registral anterior, ya que los bienes baldíos son de propiedad de la Nación sin necesidad de la inscripción.

4.6.2.7 Principio de Inscripción.

El Principio de inscripción se encuentra tipificado en el Código Civil Art. 721, por éste se entiende todo asiento hecho en el registro. También significa el acto mismo de inscribir.

En buena técnica registral, no cabe hablar propiamente de principio de inscripción, sino más bien del valor que la inscripción tiene y proyecta.

En los Sistemas del Registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

Por ello se puede hablar de inscripción constitutiva y declarativa, el primero es cuando figura entre los elementos necesarios para el nacimiento, extinción o modificación de los derechos reales, y el segundo cuando la inscripción se limita a publicar un cambio jurídico real sucedido al margen del registro.

La inscripción en nuestro Derecho es constitutiva, necesaria para la transmisión del dominio y derechos reales por negocio jurídico. [LIB. 4.1]

4.7 INSTRUMENTOS REGISTRALES

Los asientos y traslados registrales son instrumentos públicos, y como tales son auténticos. Tienen por autor al Registrador. Son instrumentos públicos porque se ajustan a la definición del Código Civil.

Instrumentos públicos registrales son todos aquellos que, revestidos de un carácter oficial, han sido redactados o extendidos por funcionarios competentes según las formas requeridas y dentro del límite de sus atribuciones. Todo instrumento público es un título auténtico y como tal hace plena fe.

Instrumentos que dan mérito a las inscripciones:

- a. Las *Escrituras Públicas* y demás documentos extendidos ante Notario, Cónsules o representantes diplomáticos en ejercicio de sus atribuciones.
- b. Los documentos extendidos ante funcionarios públicos o representantes de entidades estatales o paraestatales, a los cuales la ley haya concedido funciones análogas a las notariales.
- c. Las extendidas por otros funcionarios, en ejercicio de sus atribuciones.
- d. Las partidas de los Registros de Estado Civil.
- e. Las partidas parroquiales en los casos previstos en Código Civil: "referentes a los hechos antes del 14-11-1936 conservan la eficacia que les atribuyen las leyes anteriores". Tratándose de matrimonios, solo tendrá valor lo referente a nupcias contraídas antes de la vigencia de la nueva Ley.

- Las inscripciones se realizarán en virtud de testimonios o copias certificadas por el mismo funcionario o institución que conserve en su poder la matriz correspondiente.
- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Presentación de los Títulos:

- a. Solicitud de Inscripción: En concordancia con el principio de rogación la inscripción a los registros se rechazan de parte, de quien adquiere el derecho, quien lo transmite o el que tenga interés en asegurarlo. Lo puede solicitar cualquiera y a ésta persona se le denomina representante y está facultado para interponer los recursos impugnatorios conforme a Ley.
- b. Forma de Presentación: Puede ser verbal o por escrito, único requisito el pago previo de los derechos registrales; Deben de realizarse dentro de las horas de atención; ya que su trasgresión lleva a la nulidad del asiento de presentación. Debe efectuarse en un solo original o parte, puede ser por duplicado.
- c. El Diario su Importancia: Es el libro en el que se extienden los asientos de presentación, indicándose a su margen las actuaciones que se han originado. Es por ello que es muy importante para poder aplicar el principio de prioridad. Tratándose de Registros Públicos el alcance de este diario es mucho mayor, porque los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación, concordante con el artículo VI del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que dice: "La prioridad en el tiempo de las inscripciones, determina la preferencia de los derechos que otorgan los registros". Si se encuentra vigente el asiento de presentación, no podrá inscribirse ningún título referente a la misma partida o asiento, lo que demuestra una vez más la importancia del Diario.
- d. Asiento de Presentación: Se llama asiento de presentación al extendido en el Diario, cuyo objeto es hacer contar inmediatamente el momento o instante de ingreso o entrada en el Registro, de cada título, presentando en forma para su

registración se considera como fecha de inscripción para todos los efectos la fecha del asiento de presentación.

- Contenido del Asiento de Presentación

Nombre, apellido y domicilio del presentante.

Hora de presentación.

Naturaleza del título presentado y el nombre y cargo del funcionario que lo ha expedido.

El derecho que se constituya, reconozca, trasmita, modifique o extinga por el título que se presentó a inscribir.

Al margen de cada asiento se consignará el tomo y folio de la inscripción o de que ha sido denegada. En el caso de Provincias, el diario se lleva entonces, en el que se extiende una anotación que diga: "Prestación del día... de 200... y su correspondiente diligencia de cierre".

- Plazo de Vigencia del Asiento de Presentación

Tiene un plazo de 30 días hábiles, computables a partir del día siguiente al de su presentación. E incluye el último día. Para efectos registrales se considera días inhábiles domingos y feriados y los días en que el Registrador dejó de concurrir a su oficina.

- Prórroga del Término del Asiento de Presentación

Puede ser prorrogado 60 días en los casos que los títulos presentados por su extensión, número u otra causa demanden una labor extraordinaria.

La prórroga será solicitada por el Registrador dentro de los primeros quince días del plazo ordinario y será autorizado por el jefe de la Oficina Nacional de los Registros Públicos, el Vocal o Juez Visitador, a falta de éstos los Presidentes de las Cortes. Se prorroga también:

- Si se interpone recursos de apelación y revisión.
- Si se entabla queja contra el Registrador.

- Si se promueve acción judicial contra lo resuelto por la Junta de Vigilancia.

En caso de apelación y revisión, la prórroga no tiene plazo fijo de duración.

En caso de revocarle la tacha y de ordenarse la inscripción, la prórroga del asiento de presentación dura 20 días más, contados a partir de la fecha en que el expediente es devuelto a la oficina de origen.

Si los órganos superiores al Registrador confirman la tacha la prórroga del asiento dura 30 días más computados a partir de la fecha, en que se devuelve el expediente a la oficina de origen el interesado puede promover acción judicial y solicitar la anotación preventiva de la demanda y si ésta es declarada fundada y se ordena la inscripción, los efectos de ésta se retractan a la fecha del asiento de presentación. [LIB 4.2]